



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700  
Telefax: (43 01) 4000 99 38700  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-211/005/16271/2017/VOR-3  
A. B.

Wien, 26.1.2018

... Bezirk, F.-gasse ONr. 20  
EZ ... der Kat. Gemeinde ...

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason aufgrund erhobener Vorstellung gegen das Erkenntnis der Landesrechtspflegerin des Verwaltungsgerichtes Wien vom 21.11.2017, GZ: VGW-211/005/RP23/14729/2017-2, über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 22.9.2017, Aktenzahl ..., betreffend Bauordnung für Wien - Vorschriftswidrigkeit, Baugebrechen, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde hinsichtlich der Spruchpunkte 1.) - 6.) und 8.) als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG wird die Beschwerde hinsichtlich des Spruchpunktes 7.) als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Spruchpunkt mit der Maßgabe bestätigt, dass dieser nunmehr zu lauten hat: „Die Dachrinne am entlang der rechten Grundgrenze errichteten Zubau im Innenhof ist von Verstopfungen freizulegen und zu reinigen.“

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Anlässlich der am 21.8.2017 an Ort und Stelle durchgeführten Verhandlung, an welcher auch ein Vertreter des Beschwerdeführers teilnahm, wurden vom zuständigen Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 37 auf der Liegenschaft Wien, F.-gasse ONr. 20, EZ ... der Kat. Gemeinde ..., folgende Baugebrechen bzw. Vorschriftswidrigkeiten festgestellt:

- In der der nördlichen Feuermauer des Hauptgebäudes (Bild 1) ist im oberen Bereich (direkt unter der Verblechung) die Fassade schadhaft.
- Im Innenhof (Bild 2 & 3) kam es zu einem Fenstertausch, ohne die hierfür benötigte Bewilligung einzuholen.
- Die Regenrinne, des im nord-östlichen, hofseitig gelegenen Zubaus, ist voll mit Ästen, Blattwerk, etc. daher kann das Regenwasser nicht mehr abgeleitet werden (Bild 4).
- Der Verputz der westlichen Feuermauer (mitsamt dem Verputz des westlich gelegenen Lichthofes) ist teilweise schadhaft (Bild 5).
- Die Feuermauer, welche an den östlich gelegenen Lichthof anschließt, ist schadhaft und fehlt teilweise im oberen Bereich, direkt unter der Verblechung (Bild 6).
- Der Verputz des östlich gelegenen Lichthofes, ist schadhaft und fehlt teilweise (Bild 6).
- Der Verputz der östlich gelegenen Feuermauer, ist schadhaft und fehlt teilweise (Bild 7).
- Der Verputz des nord-östlichen Zubaus an das Hauptgebäude (zu F.-g. 18 hin) fehlt gänzlich (Bild 8).

Die festgestellten Mängel wurden mit Fotos sowie einem Lageplan, in dem die Lage der angeführten Mängel festhalten wurde, durch den Behördenvertreter dokumentiert.

Daraufhin erließ die Baubehörde den bekämpften Bescheid vom 22.9.2017, mit welchem dem Eigentümer der Baulichkeit der Liegenschaft gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 BO für Wien, binnen 6 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides aufgetragen wurde:

- „1.) Der schadhafte Verputz, der nach Norden gerichteten Fassade des westlichen Seitentraktes des Hauptgebäudes, welche im oberen Bereich schadhaft ist, ist in wirksamer Weise instand setzen zu lassen;
- 2.) Der schadhafte Verputz der Feuermauer zur Liegenschaft F.-gasse ONr. 22 , ist in wirksamer Weise instand setzen zu lassen;

- 3.) Der schadhafte Verputz, des zur Liegenschaft F.-gasse ONr. 22 gerichteten Lichthofes, ist in wirksamer Weise instand setzen zu lassen;
- 4.) Die Aussenmauer, des zur Liegenschaft F.-gasse ONr. 18 gerichteten Lichthofes, ist im oberen Bereich in voller Wandstärke zu verschließen;
- 5.) Der schadhafte Verputz, des zur Liegenschaft F.-gasse ONr. 18 gerichteten Lichthofes, ist in wirksamer Weise instand setzen zu lassen;
- 6.) Der schadhafte Verputz der Feuermauer zur Liegenschaft F.-gasse ONr. 18, ist in wirksamer Weise instand setzen zu lassen;
- 7.) Sämtliche Niederschlagswässer sind technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen.
- 8.) An der östlichen Feuermauer, des nord-östlich, an der Grundgrenze zur Liegenschaft F.-gasse 18 errichteten Zubaus, ist ein Verputz herstellen zu lassen;“

Im dagegen rechtzeitig erhobenen Rechtsmittel brachte der Beschwerdeführer vor:

„I. Zur Rechtswidrigkeit des Inhalts

A. Mangelhafte Konkretisierung des Auftrags:

Mit dem angefochtenen Bescheid der MA 37 wurden mir als Eigentümer der Liegenschaft Wien, F.-gasse 20 der gemäß Spruchpunkt 1.) - 8.) umschriebene Auftrag erteilt. Begründet wurde der Auftrag damit, dass aufgrund des fehlenden Verputzes das öffentliche Interesse dahingehend berührt sei, dass durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung einerseits die Gefahr bestehe, dass sich weitere Putzteile lockern können und andererseits in Folge Durchfeuchtung des Mauerwerks die Standfestigkeit beeinträchtigt werden könne. Weiters werde dass örtliche Stadtbild beeinträchtigt.

Vorauszuschicken ist, dass ein behördlicher Auftrag nach § 129 Abs 4 BO für Wien nach stRsp des VwGH ausreichend konkretisiert sein muss, sodass einem Fachmann erkennbar ist, welche Maßnahmen durchzuführen sind. Es muss für die Behörde und dem Verpflichteten unverwechselbar feststehen, was geschuldet wird (VwGH 2009/05/0265). Diesem Erfordernis wird im Bescheid keinesfalls entsprochen.

So wird in der Begründung im Bescheid ohne nähere Konkretisierung ausgeführt, dass das örtliche Stadtbild beeinträchtigt wird, wird jedoch in keiner Weise umschrieben, welche Umstände zu der vermeintlichen Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes führen.

Es ist hier darauf hinzuweisen, dass gemäß ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung des § 129 Abs 2, 2. Satz BO für Wien nur für Gebäude in Schutzzonen neben der Einhaltung der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnungen darüber hinaus die Verpflichtung besteht, das Gebäude in stilgerechtem Zustand zu erhalten. Das gegenständliche Gebäude liegt jedoch nicht in einer Schutzzone, was amtsbekannt ist und überdies von der Baubehörde auch nicht festgestellt wurde. Es bleibt sohin völlig unklar, inwiefern eine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes iS eines Baugebrechens nach § 129 Abs 2, 1. Satz BO für Wien hier zu erblicken ist.

Es bewirkt insbesondere nicht jeder schadhafte Verputz sogleich eine das Ausmaß eines Baugebrechens erreichende Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes, sondern nur dann, wenn der Verputz zu einer gröblichen Verunzierung des Stadtbildes, insbesondere

der Straßenschaufflächen, führt (Moritz, BauO Wien, 5. Aufl., (2014), § 129 BO für Wien, 350). Es wurde in der Begründung jedoch lediglich ausgeführt, dass der Verputz schadhaft sei und teilweise fehle, lässt sich daraus jedoch keine gröbliche Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes entnehmen und wurde dies auch nicht näher begründet. Überdies ist hervorzuheben, dass sämtliche gemäß Spruchpunkte 1.)-8.) aufgezählten Verputzschäden nicht die Straßenschaufflächen der Liegenschaft betreffen, wie aus der Begründung des Bescheides hervorgeht. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes, insbesondere in einem Ausmaß, welches ein Baugebrechen iSd § 129 Abs 4 BO für Wien überhaupt darstellen könne, liegt somit jedenfalls nicht vor.

Auch ansonsten entspricht der Auftrag nicht dem Erfordernis einer ausreichend konkretisierten Begründung. So wird etwa unter Spruchpunkt 1.)-3.), 5.), 6.) lediglich ausgeführt, dass der Verputz in wirksamer Weise instand zu setzen sei und in der Begründung dazu lediglich aufgezeigt, dass der Verputz schadhaft sei und teilweise fehle. Es geht jedoch aus dem Bescheid in keiner Weise hervor, welche Maßnahmen im Konkreten zu setzen sind, um dem Auftrag nachzukommen. Es handelt sich schließlich nicht um bei jedem Schaden am Verputz sogleich um ein Baugebrechen iSd § 129 Abs 4 BO für Wien und ist somit unklar, inwiefern Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind, um den Verputz "in wirksamer Weise" instand zu setzen, um dem Auftrag zur Gänze zu entsprechen.

Dass eine genauere Konkretisierung des Auftrages im Hinblick auf Verputzschäden für dessen Rechtmäßigkeit vorliegen muss, ergibt sich auch aus einem Umkehrschluss aus der Entscheidung des VwGH zur GZ 95/05/0054. In dieser Entscheidung hat der VwGH ausgeführt, dass bei schadhaftem Verputz von Außenwänden die Umschreibung des Schadens nie bis in alle Einzelheiten möglich ist. Daraus lässt sich jedoch zweifelsfrei entnehmen, dass jedenfalls eine Umschreibung des Schadens für das Vorliegen eines konkreten Auftrages vorliegen muss, obgleich dies nicht in allen Einzelheiten zu geschehen hat. Es wurde im gegenständlichen Bescheid ein allfälliger Schaden des Verputzes jedoch überhaupt nicht beschrieben, sondern lediglich generell ausgeführt, dass der Verputz schadhaft sei. Überdies wurde nicht dargelegt, welcher Schaden des Verputzes in welchem Ausmaß instand zu setzen ist, um dem Auftrag zu entsprechen. Sohin ist es mir mangels Kenntnis des Ausmaßes der instand zu setzenden Schäden gar nicht möglich, dem Auftrag zu entsprechen (vgl. VwGH 2009/05/0265).

Auch hinsichtlich Spruchpunkt 7. ) entspricht der Auftrag nicht dem Konkretisierungserfordernis. So wird lediglich allgemein ausgeführt, dass "sämtliche Niederschlagswässer technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen sind". Diese floskelhafte Ausführung beschreibt gar kein Baugebrechen und liegt hier schon dem Grunde nach kein Auftrag nach § 129 Abs 4 BO für Wien vor, da der Spruch auf ein konkretes Baugebrechen zu richten ist. Auch aus den übrigen Spruchpunkten lässt sich kein hinreichend konkreter Auftrag erblicken.

Überdies stützt die Baubehörde ihren Auftrag auf § 129 Abs 10 BO für Wien, welcher im gegenständlichen Fall jedoch als Auftragsgrundlage nicht in Frage kommt. Schließlich behandelt Abs 10, im Gegensatz zu Abs 4, welches das Baugebrechen zum Gegenstand hat, den Auftrag bei vorschriftswidrigen konsenswidrigen) Bauwerken. Es liegt hier jedoch zweifelsfrei kein konsenswidriger Bau vor und wurde dies im Bescheid auch nicht festgestellt, sondern stützt sich dieser lediglich auf das vermeintliche Vorliegen eines Baugebrechens nach § 129 Abs 4 BO für Wien. Es ist sohin aufgrund der Stützung auf eine unrichtige gesetzliche Grundlage im Spruch der Bescheid jedenfalls mit Rechtswidrigkeit behaftet.

B. Keine Baugebrechen iS § 124 Abs 4 BO für Wien:

Entgegen der Ansicht der Baubehörde liegt kein Baugebrechen iSd § 129 Abs 4 BO für Wien vor, weswegen die Voraussetzung zur Erteilung eines Auftrages nach dieser Bestimmung gar nicht gegeben ist. So ist nicht jeder Fassadenschaden als Baugebrechen

zu qualifizieren, insbesondere in Ermangelung konkreter Beschreibung des Schadens. Ebenso stellen Äste und Blattwerk in der Regenrinne kein Baugebrechen dar.

Gemäß der Begründung des Bescheids ging die Baubehörde im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides ebenfalls nicht von einem Baugebrechen aus, da sie lediglich ausführt, dass durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung die Gefahr bestünde, dass sich weitere Putzteile lockern können und andererseits in Folge Durchfeuchtung des Mauerwerks die Standfestigkeit des Gebäudes beeinträchtigt werde.

Es ist ein Baugebrechen, welches nach der Wiener BO beseitigt werden muss, nach stRsp dann gegeben, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit so verschlechtert, wenn dadurch öffentliche Interessen berührt werden, wie etwa die Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit (VwGH 2007/05/0026). Aus der Judikatur des VwGH lässt sich somit entnehmen, dass jedenfalls ein gewisses Ausmaß an Verschlechterung des baulichen Zustandes vorliegen muss, bevor ein Baugebrechen überhaupt vorliegen kann und somit notwendigerweise nicht jeder Schaden der Fassade sogleich ein Baugebrechen darstellt. Da die Baubehörde jedoch lediglich ausführt, dass durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung die Gefahr bestehe, dass sich Putzteile lockern können, liegt jedenfalls keine Verschlechterung des Zustandes der Baulichkeit in dem Ausmaß vor, welches eine Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit darstellt.

Überdies kann bei Fehlen des Verputzes an Außenmauern nur dann ein Baugebrechen vorliegen, wenn die Außenmauern so beschaffen sind, dass es zur Sicherstellung der gemäß OIB- Richtlinie 1 Z 2 und 3 erforderlichen Standfestigkeit und Tragfähigkeit sowie Widerstandsfähigkeit gegenüber Einflüssen der Witterung eines Verputzes bedarf (Kontrollamt der Stadt Wien, MA 37, Anwendung von Baustrafen im Zusammenhang mit Baugebrechen an Fassaden, 2011, 7). Im gegenständlichen Fall wurden jedoch keinerlei Feststellung dahingehen getroffen, ob die gegenständliche Fassade in den Anwendungsbereich der Richtlinie fällt. Überdies ist hier darauf abzustellen, in welchem Ausmaß der Verputz fehlen oder schadhaft sein muss, um ein Baugebrechen nach § 129 Abs 4 BO für Wien darzustellen. Schließlich würde die Bejahung eines Baugebrechens bei jedem Schaden im Verputz dazu führen, dass beim überwiegenden Bestand der Gebäude in Wien ein Baugebrechen gegeben ist und de facto jeder Altbau ein Baugebrechen aufweisen würde.

## II. Antrag

Aufgrund des Genannten beantrage ich

1) meiner Beschwerde Folge zu geben und den angefochtenen Bescheid aufzuheben,

bzw. in eventu

2) die Rechtssache zur Ergänzung des Ermittlungsverfahrens und neuerlichen Entscheidung an die Behörde zurückzuverweisen.

A. B."

Über diese Beschwerde erging das Erkenntnis der Landesrechtspflegerin des Verwaltungsgerichtes Wien vom 21.11.2017, GZ: VGW-211/005/RP23/14729/2017-2, mit dem die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid, mit der Maßgabe von Ergänzungen, bestätigt wurde.

Gegen dieses Erkenntnis erhob der Beschwerdeführer nunmehr rechtzeitig Vorstellung und machte im Wesentlichen dieselben Ausführungen wie in der Beschwerde.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Nach dem eingeholten Grundbuchsauszug ist der Beschwerdeführer alleiniger Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft und wurde seine Stellung als Haus- und Grundeigentümer nicht bestritten.

Laut gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument Nr. ...) ist für die gegenständliche Liegenschaft keine Schutzzone festgesetzt.

zu Spruchpunkt 1. - 6.)

Gemäß § 129 Abs. 2 BO für Wien hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzone besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 129 Abs. 4 BO hat die Behörde nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Ist das Bauwerk aus öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des

Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Baubehörde rechtfertigt, sind die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit und die gröbliche Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes anzusehen. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist zufolge des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 29.8.1995, ZI. 95/05/0179, schon immer dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann.

Das Fehlen des Verputzes stellt dann ein Baugebrechen dar, wenn der Verputz an Mauern fehlt, die wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen eines Verputzes bedürfen, um dem gesetzlichen Erfordernis der Standfestigkeit und Tragfähigkeit zu genügen. Gewöhnliches Rohziegelmauerwerk ist gegen Witterungseinflüsse anfällig, weil die Niederschläge in die freigewordenen Mörtelbänder eindringen. Demnach ist ein Auftrag, den schadhafte Verputz in Stand zu setzen, bei Vorliegen entsprechender Verputzschäden im Gesetz begründet (VwGH vom 16.9.2009, ZI. 2007/05/0290).

Mit den der Verhandlungsschrift beiliegenden Fotos sind zum Teil großflächig fehlende Verputzflächen klar dokumentiert. Weiters ist aus diesen Fotos erkennbar, dass es sich bei sämtlichen betroffenen Außenwänden um Ziegelmauerwerk handelt und ergibt sich daher aus der oben wiedergegebenen Judikatur, dass hier jedenfalls aufgrund des vorhandenen Ziegelmauerwerks ein Baugebrechen vorliegt. Eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob auch das örtliche Stadtbild beeinträchtigt wird, ist daher nicht notwendig, da sich das Baugebrechen schon allein aus dem fehlenden Verputz am Ziegelmauerwerk ergibt. Die Beiziehung eines Amtssachverständigen zur Feststellung, dass das betroffene Mauerwerk als Ziegelmauerwerk ausgeführt wurde, ist nicht erforderlich, da sich dies klar aus den im Akt einliegenden Fotos ergibt. Dass der Verputz schadhaft ist, wurde vom Beschwerdeführer nicht bestritten.

Bezüglich der vorgebrachten mangelhaften Konkretisierung des Bauauftrages hinsichtlich der Sanierung der festgestellten Schäden ist auszuführen, dass ein behördlicher Auftrag nach § 129 Abs. 4 BO für Wien so ausreichend konkretisiert sein muss, dass einem Fachmann erkennbar ist, welche Maßnahmen durchzuführen sind. So bedeutet ein Auftrag, den schadhafte Verputz einer Feuermauer oder einer Schauseite instand zu setzen, nicht, dass der gesamte Verputz instand gesetzt werden muss, ist doch bei einem schadhafte Verputz von Außenwänden die Umschreibung des Schadens nie in allen Einzelheiten möglich (vgl. etwa die in Moritz, BauO Wien (2009), 308 f zitierte Judikatur). Einer ausdrücklichen Anführung von mit der fachgerechten Durchführung notwendigerweise verbundenen einzelnen Arbeiten bedarf es hierbei nicht (VwGH vom 15.6.2011, ZI. 2011/05/0075).

Für die Behörde und den Verpflichteten muss unverwechselbar feststehen, was geschuldet wird; einer ausdrücklichen Anführung von mit der fachgerechten Durchführung notwendigerweise verbundenen Arbeiten bedarf es nicht (VwGH vom 27.4.2004, ZI. 2003/05/0169). Gibt es mehrere wirksame Arten der Beseitigung von Baugebrechen, muss dem Hauseigentümer die Wahl offen stehen (VwGH vom 16.6.1992, ZI. 89/05/0169).

Zu Spruchpunkt 7.)

Gemäß § 28 Abs. 2 Z 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht u.a. dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht. In diesem Fall kommt die Aufhebung eines Bescheides durch ein Verwaltungsgericht nicht in Betracht (VwGH vom 26.6. 2014, ZI. Ro 2014/03/0063).

Die Verunreinigung der Dachrinne am im Innenhof entlang der rechten Grundgrenze situierten Zubau wird durch den Beschwerdeführer ebenfalls in seiner Beschwerde nicht in Abrede gestellt, sondern lediglich die fehlende Konkretisierung des Bauauftrages in diesem Punkt bemängelt. Da diesem Vorbringen jedenfalls Berechtigung zukommt, da im Spruch diesbezüglich weder angeführt wird, wo sich das Baugebrechen befindet, noch was geschuldet wird, sah sich das Verwaltungsgericht Wien gehalten, den Spruchpunkt entsprechend der im Akt befindlichen Erhebungen spruchgemäß richtigzustellen.



Zu Spruchpunkt 8.)

Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten.

Vorschriftswidrig im Sinne dieser Gesetzesstelle ist nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes jeder Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung eine baubehördliche Bewilligung erforderlich war und auch weiterhin erforderlich ist, für den aber eine Bewilligung nicht vorliegt. Gleiches gilt für den Fall der sonstigen Vorschriftswidrigkeit.

Bei der Vorschriftswidrigkeit nach § 129 Abs. 10 BO für Wien handelt es sich um den in Spruchpunkt 8.) zur Gänze fehlenden Verputz an der Feuermauer am Hofgebäude (Zubau) zur Liegenschaft F.-gasse ONr. 18. Das Fehlen des gänzlichen Verputzes wird in der Beschwerde nicht bestritten und ist dies zudem eindeutig aus Bild 8 (Beilage zur Verhandlungsschrift) erkennbar, da das darunterliegende Ziegelmauerwerk über die gesamte betroffene Hoffläche ersichtlich ist. Es erging daher der diesbezügliche Bauauftrag ebenfalls zu Recht.

Hinsichtlich der Dauer der Erfüllungsfrist ist auszuführen, dass der Beschwerdeführer nicht bestritten hat, dass diese zur technischen Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen nicht ausreichen würde, und bestanden für das Verwaltungsgericht Wien bezüglich der Angemessenheit der Leistungsfrist von 6 Monaten keine Zweifel.

Der Beschwerde war somit der Erfolg zu versagen und der angefochtene Bescheid spruchgemäß zu bestätigen.

Da keine mündliche Verhandlung beantragt wurde und der entscheidungswesentliche Sachverhalt feststand, konnte eine mündliche

Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien entfallen.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr. Hason